

BAB IV

PAPARAN DATA DAN PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN

4.1 Paparan Data Hasil Penelitian

4.1.1 Sejarah Singkat CV. Milkindo Berka Abadi

Milkindo Berka Abadi adalah badan usaha milik perseorangan yang bergerak di bidang peternakan sapi perah. Milkindo Berka Abadi didirikan pada tahun 1983 oleh H. Abdullah, yang pada awalnya hanya memiliki 23 ekor sapi perah dengan 5 orang pekerja, dimana diatasnya berdiri diatas lahan seluas 1500 m². Seiring dengan perkembangan dan perluasan perusahaan, jumlah sapi perah berkembang menjadi 70 ekor diakhir tahun 1997. Dan pada tahun 2005 jumlah sapi perah bertambah menjadi 200 ekor. Dengan semakin bertambahnya populasi sapi maka H. Abdullah, selaku pemilik perusahaan memperluas lahan peternakan menjadi kurang lebih 10 Ha yang diatasnya berdiri bangunan kurang lebih 3000 M² dan hamper 7 Ha merupakan lahan hijauan. Sampai akhir September 2011, jumlah keseluruhan sapi perah yang ada di perusahaan menjadi 300 ekor dengan jumlah karyawan menjadi 40 orang.

1. Visi dan Misi Perusahaan

Visi : Menjadikan Milkindo Berka Abadi sebagai perusahaan peternakan sapi perah yang mampu mencukupi kebutuhan susu, khususnya bagi masyarakat Kabupaten Malang dan mampu memberikan andil dalam

pemenuhan kebutuhan susu bagi masyarakat di seluruh Jawa Timur dan Indonesia pada umumnya.

Misi : Menghasilkan produk susu yang berkualitas dan mampu bersaing dengan pasar global serta menjadikan Milkindo Berka Abadi bermanfaat bagi masyarakat sekitar.

2. Bidang Usaha

Milkindo Berka Abadi merupakan perusahaan bergerak di bidang peternakan sapi perah. Tujuan utama perusahaan ini adalah memproduksi susu segar yang berkualitas dan berdaya saing tinggi. Dengan jumlah populasi sapi saat ini sebanyak 301 ekor sapi, yang terdiri dari :

- Sapi laktasi : 111 ekor
- Sapi bunting : 19 ekor
- Sapi laktasi kering : 16 ekor
- Sapi dara belum bunting : 26 ekor
- Sapi dara bunting : 7 ekor
- Pedhet betina : 42 ekor
- Pedhet jantan : 43 ekor
- Sapi pejantan : 10 ekor
- Sapi dara jantan : 27 ekor.

Arah pengembangan dari bidang usaha perusahaan ini adalah melalui dua cara yaitu,

1. Pengembangan internal, yaitu dengan membangun 3 unit kandang baru dengan populasi 200 ekor sapi. Dengan penambahan unit baru tersebut,

diharapkan akan mampu menambah jumlah produksi susu dari yang sekarang rata rata per hari 1200 liter menjadi 2000 liter perhari. Target tersebut akan terealisasi pada tahun 2012 nanti dengan jumlah sapi perah 500 ekor.

Pengembangan internal lainnya yaitu dengan membangun instalasi biogas dan industri pengolahan sisa olahan dan limbah yang dijadikan pupuk organik, yang pemanfaatanya dipergunakan untuk perusahaan yang bersifat berkesinambungan.

2. Pengembangan external yaitu dengan menjalin pola kemitraan (Plasma) dengan masyarakat peternak sapi perah disekitar perusahaan, dengan tujuan untuk memperluas jaringan perusahaan sehingga nantinya dapat menambah jumlah produktivitas susu dan dapat memberikan nilai lebih bagi peternak sapi perah disekitar perusahaan.

3. Lokasi Perusahaan

Milkindo Berka Abadi berlokasi di Desa Tegalsari, Kecamatan Kepanjen Kabupaten Malang – Jawa Timur, tepatnya di Jalan Kolonel Kusno 77 RT. 04 RW. 03. Di sekitar peternakan masih berupa persawahan yang masih luas, sehingga di waktu yang akan datang masih dimungkinkan untuk dilakukan pengembangan/perluasan. Untuk mencapai lokasi perusahaan, dapat dengan mudah dijangkau dengan berbagai alat transportasi yang ada. Dengan akses jalan desa yang beraspal, memudahkan arus transportasi ke jalan raya yang berjarak 1 KM. Jarak perusahaan itu sendiri dengan pusat kota kepanjen hanya 4 KM.

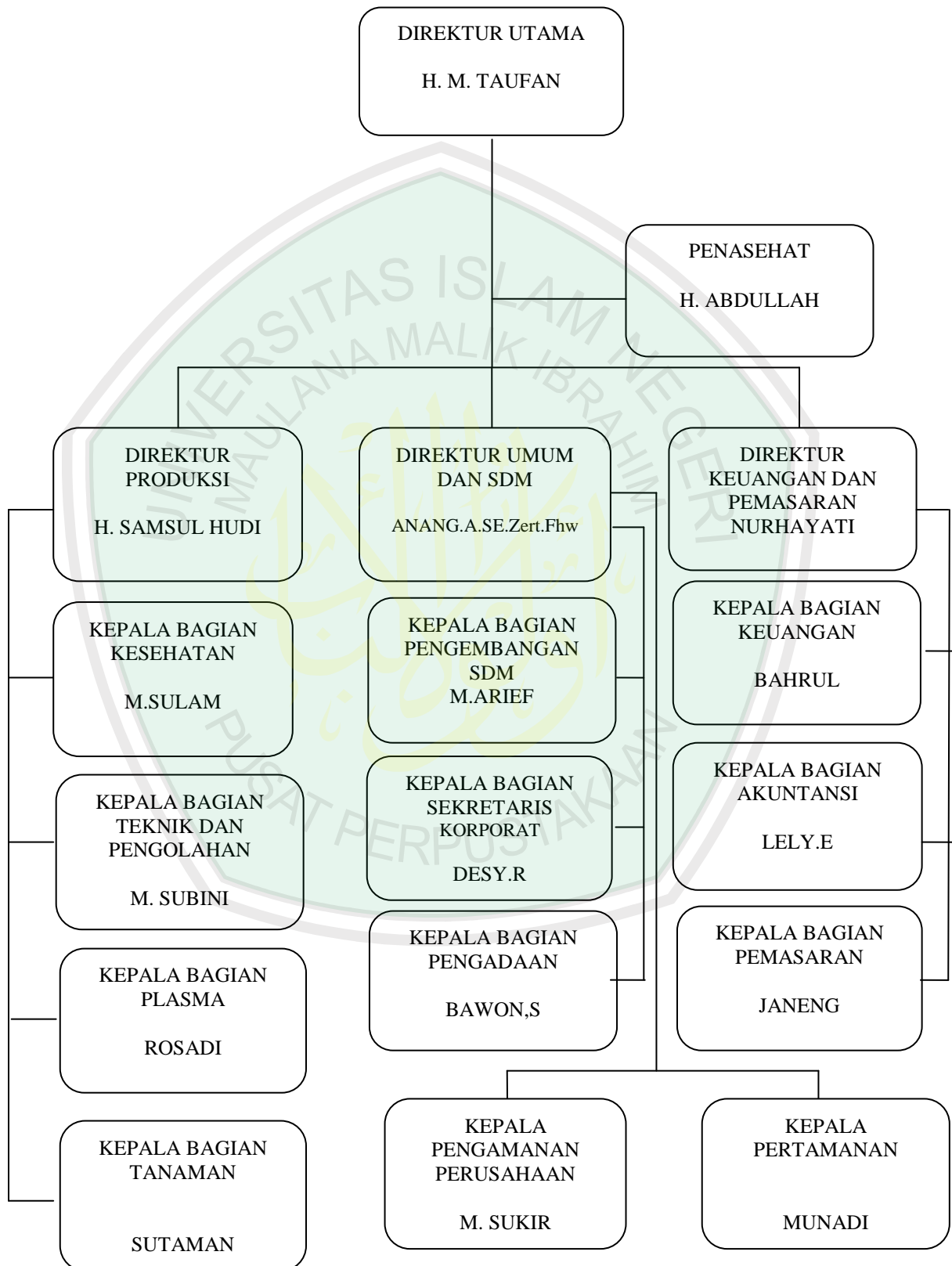
4. Sumber Daya Manusia (SDM)

Milkindo Berka Abadi memiliki 40 orang karyawan yang terdiri dari 17 orang staf, 15 orang karyawan tetap dan 8 orang karyawan kontrak. Dari jumlah karyawan tersebut, mayoritas karyawan masih didominasi oleh lulusan sekolah menengah pertama. Harapan perusahaan kedepan adalah merekrut tenaga tenaga terampil, kompeten dan ahli di bidangnya, yang diharapkan nanti mampu untuk meningkatkan kualitas dan kuantitas perusahaan. Untuk meningkatkan kualitas sumber daya manusia yang ada saat ini, perusahaan telah memberikan pelatihan pelatihan tentang penanganan sapi perah dengan baik dan benar. Meskipun masih dalam tahap awal pembenahan sumber daya manusia yang ada, tetapi perusahaan telah berusaha membentuk tenaga kerja handal yang nantinya juga berguna bagi karyawan itu sendiri dan tentunya juga bagi perusahaan.

5. Sarana dan Prasarana

Adapun sarana dan prasarana yang ada pada Milkindo Berka Abadi saat ini meliputi 2 unit cooling merk Packo, 9 mesin parah de laval, 1 unit mobil tangki, 1 unit mesin mixer kapasitas 1 ton per jam, 2 unit truck colt diesel pengangkut rumput, 1 unit pick up colt T dan 2 mobil operasional.

6. Struktur Organisasi



Sumber : Dari Direktur Keuangan dan Pemasaran CV. Milkindo Berka Abadi

Tahun 2011.

4.1.2 Deskripsi Hasil Penelitian

Penelitian ini dilakukan di CV. Milkindo Berka Abadi Kepanjen yang akan meneliti tentang Studi Kelayakan Bisnis Usulan Investasi Perluasan Tempat Usaha, berikut ini aspek-aspek yang digunakan untuk menganalisis kelayakan suatu usulan Investasi:

1. Aspek Hukum atau Legalitas

Aspek hukum mengkaji legalitas proyek bisnis yang akan dibangun dan dijalankan. Data-data yang diperlukan mencakup tentang bentuk badan usaha, identitas pelaksana bisnis, bisnis yang akan dijalankan, lokasi pelaksanaan bisnis, waktu pelaksanaan bisnis, cara pelaksanaan bisnis, kelengkapan ijin-ijin usaha, ijin lokasi pendirian proyek, sertifikat halal serta ijin-ijin yang lainnya.

Keputusan Bupati Malang Nomor: 180/ 135/ KEP/421.013/ 2010 Tentang Izin Mendirikan Bangunan.

Bupati Malang, menimbang:

- a. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 11 Tahun 2007 Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 11 Tahun 2007 tentang Mendirikan Bnagunan, maka Bupati berwenang melakukan pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan bangunan di wilayah Daerah dan memberikan izin kepada setiap orang atau badan yang mambangun baru, mengubah, memperluas dan/atau mengurangi bangunan.

- b. Bahwa berdasarkan Surat Permohonan Sekretaris Unit Pelayanan Terpadu Perizinan Kabupaten Malang, tanggal 27 Juli 2010 Nomor: 503/490/421.302/2010 perihal Pengajuan Keputusan Bupati tentang Izin Mendirikan Bangunan Fungsi Usaha, maka perlu ditetapkan Izin Mendirikan Bangunan dengan Keputusan Bupati:

Mengingat:

- a. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- b. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun
- c. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman
- d. Undang-undang Nomor 18 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- e. Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah, sebagaimana telah diubah kedua dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 2008
- f. Undang-undang Nomor 26 Tahun 2006 tentang Penataan Ruang
- g. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- h. Undang-undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan Pengelolaan Lingkungan Hidup
- i. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

- j. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pemabagian Urusan Pemerintah antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota
- k. Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 10 Tahun 2007 tentang Kewenangan Pemerintah Kabupaten Malang Dalam Urusan Pemerintah Wajib dan Pilihan
- l. Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 11 Tahun 2007 tentang Mendirikan Bangunan
- m. Peraturan Bupati Malang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Kewenangan Pelayanan Administrasi Perizinan pada Unit Pelayanan Terpadu Perizinan.

a) Bentuk Badan Usaha

Bentuk badan usaha pada Peternakan sapi perah ini adalah Persekutuan Komanditer (CV). Persekutuan komanditer adalah persekutuan dua orang atau lebih untuk mendirikan badan usaha yang sebagian anggotanya bertanggung jawab terbatas dan sebagian lainnya tidak terbatas. Sebelum menjadi sebuah CV perusahaan ini merupakan perusahaan perseorangan yang kepemilikannya dan pengelolaannya dilakukan oleh satu orang yakni H. Abdullah. Jadi sejak awal pendirian sampai dengan terbentuknya nama CV, semua urusan pengelolaan di pegang penuh oleh H. Abdullah.

Bentuk badan usahanya adalah perseroan terbatas, para pesero dikreditir dalam buku-buku perseroan pada rekening modal mereka masing-

masing untuk penyetoran-penyetoran uang dan/atau nilai pemasukan-pemasukan benda dalam perseroan yang telah atau akan dilakukan oleh mereka dan untuk tiap-tiap pemasukan tersebut akan diberikan suatu tanda pembayaran yang sah sebagai tanda bukti, yang ditanda tangani oleh pesero pengurus. Selain modal yang berupa uang (benda) yang ternyata dalam buku-buku itu pesero pengurus juga akan mencurahkan tenaga pikiran dan keahliannya untuk kepentingan dan kemajuan perseroan.

Pengurus dan tanggung jawab pesero pengurus

- 1) Perseroan ini dipimpin, diusahakan dan diwakili oleh dan atas kebijaksanaan seorang pesero pengurus, yaitu M. Taufan Firman Effendi dengan jabatan direktur yang bertanggung jawab sepenuhnya atas semua hal yang mengenai pengurusan dan pemilikan (penguasaan) perseroan, menghubungkan perseroan dengan pihak luaran demikian pula pihak luar dengan perseroan dan menandatangani surat-surat untuk dan/atau atas nama perseroan, dengan ketentuan bahwa untuk:
 - Memperoleh, melepaskan atau memindahkan hak atas benda-benda tetap bagi atau kepunyaan perseroan
 - Meminjam atau meminjamkan uang untuk atau atas nama perseroan
 - Membebani kekayaan perseroan
 - Mengikat perseroan sebagai penjamin dan
 - Mengangkat seorang kuasa atau lebih dan mencabut kembali kuasa itu;

Pesero pengurus baik bersama-sama maupun masing-masing dapat bertindak mewakili perseroan dengan terlebih dahulu mendapat persetujuan dari pesero komanditer.

- 2) Pesero Tuan Haji Abdullah hanya menjadi pesero komanditer (diam) dalam perseroan ini.
- 3) Pesero pengurus berwenang dan berkewajiban untuk memegang dan mengatur buku-buku, uang dan hal-hal lain yang menyangkut (usaha-usaha) perseroan dan berwenang pula untuk mengangkat dan/atau memberhentikan karyawan perseroan serta menetapkan gaji mereka.
- 4) Pesero pengurus akan mendapatkan gaji yang besarnya akan ditentukan oleh para pesero bersama, gaji yang akan dimasukkan dalam buku-buku perseroan sebagai perongkosannya.

Wewenang Pesero Diam

- 1) Pesero diam secara pribadi atau oleh yang dikuasakannya, berwenang untuk memasuki pekarangan-pekarangan, gedung-gedung seperti kantor-kantor dan bangunan-bangunan lain yang dipergunakan atau dimiliki oleh perseroan dan berwenang pula untuk melakukan pemeriksaan tentang keadaan buku-buku uang dan hal-hal lain yang menyangkut (usaha-usaha) perseroan.
- 2) Pesero pengurus berkewajiban untuk memberikan keterangan-keterangan yang diminta dalam pemeriksaan yang dilakukan oleh pesero diam itu.

b) Identitas Pelaksana Bisnis

Beberapa sisi identitas pelaksana bisnis yang perlu diteliti yaitu:

- **Kewarganegaraan**

Pemegang bisnis ini adalah warga negara Indonesia yang tinggal dan berdomisili di Indonesia.

- **Informasi Bank**

Pemilik bisnis menjalankan usahanya dengan menggunakan modal sendiri, tidak ada pinjaman dari bank. Jadi bisa dipastikan kalau pelaksana bisnis tidak tersangkut dalam kredit macet.

- **Keterlibatan pidana atau perdata**

Pemilik bisnis tidak pernah terlibat masalah pidana atau perdata. Dengan begitu diharapkan realisasi bisnis dapat berjalan dengan lancar karena tidak tersangkut dengan hal-hal yang dapat membuat keberlangsungan bisnis terganggu.

- **Hubungan keluarga**

Dalam bisnis ini terdapat hubungan keluarga, yaitu orang tua dan anak. Sebelum peternakan ini berbentuk CV, peternakan ini dipegang oleh H. Abdullah selaku orang tua dari M. Taufan Firman Effendi yang sekarang menjadi pengelola CV. Milkindo Berka Abadi.

Kepengurusan Bisnis ini di pegang oleh:

1. M. Taufan Firman Effendi, lahir di Malang pada tanggal 7 Oktober 1972 (seribu sembilan ratus tujuh puluh dua), Warga Negara Indonesia, seorang wiraswasta, bertempat tinggal di Kabupaten Malang, Jalan

Ahmad Yani No. 55, Kecamatan Kepanjen, Kelurahan Kepanjen, Rukun Tetangga 009, Rukun Warga 001, Pemegang Kartu Tanda Penduduk. Nomor Induk Kependudukan : 3507130710720001 yang dikeluarkan oleh Sekretaris Daerah kab. Asisten Pemerintah Kabupaten Malang.

2. Haji Abdullah, lahir di Malang pada tanggal 15 Juni 1943 (seribu sembilan ratus empat puluh tiga), Warga Negara Indonesia, dagang, bertempat tinggal di Kabupaten Malang, Jalan Ahmad Yani No. 58, Kecamatan Kepanjen, Kelurahan Kepanjen, Rukun Tetangga 06, Rukun Warga 02, Pemegang Kartu Tanda Penduduk. Nomor Induk Kependudukan : 3507131506430101 yang dikeluarkan oleh Kecamatan Kepanjen.

Bisnis apa yang akan dilakukan perlu dianalisis karena untuk mengetahui apakah rencana bisnis tersebut dilarang atau tidak. Beberapa sisi yang perlu dianalisis adalah:

c) Bidang Usaha

Bidang usaha yang dijalankan yaitu peternakan sapi perah, industri ini berbentuk perseroan terbatas dengan nama CV. Milkindo Berka Abadi yang berkedudukan di jalan kolonel kusno, Rukun Tetangga 03, Rukun Warga 04, Desa Tegalsari, Kecamatan Kepanjen, Kabupaten Malang.

Maksud dan tujuan dari pembangunan Perseroan ini ialah:

- a. Berusaha dalam bidang peternakan pada umumnya antara lain peternakan sapi perah
- b. Berusaha dalam bidang industri pengolahan susu dan turutannya meliputi pengolahan susu beserta turutannya, juice, minuman berenergi, es krim, mentega, keju dan segala hasil-hasil lainnya yang dibuat dari susu dengan atau tanpa bahan-bahan lainnya yang terdapat maupun yang tidak terdapat di Indonesia dalam bentuk bahan mentah yang telah diolah maupun belum diolah.
- c. Berusaha dalam bidang perdagangan umum dengan melaksanakan pemasaran, distribusi dan penjualan, baik dalam di dalam maupun luar negeri produk tersebut di atas, termasuk produksi.
- d. Berusaha dalam bidang pengangkutan di darat (transportasi) pada umumnya, untuk pengangkutan barang.

d) Fasilitas

Fasilitas untuk mendukung keberlangsungan usaha telah tersedia dengan baik pada usaha ternak ini, diantaranya meliputi mobil expass 1 unit, truk 2 unit dan kijang kotak 1 unit yang kondisinya masih layak dan bagus. Dengan dukungan fasilitas tersebut maka proses pengiriman susu akan menjadi lancar, karena telah memiliki alat transportasi yang mendukung.

e) Gangguan Lingkungan

Usaha peternakan sapi perah ini akan menimbulkan banyak gangguan yang berdampak negatif terhadap lingkungan disekitar tempat

berlangsungnya usaha, seperti air, udara, suara maupun moral masyarakat. Kotoran sapi tidak dibuang melainkan diolah untuk dijadikan pupuk kandang, yang dipergunakan untuk memupuk rumput untuk makanan sapi. Peternakan ini memiliki lahan kosong dengan total luas sekitar 3 ha yang ditanami rumput untuk pakan sapi. Lahannya ada di dua tempat yaitu di Tegalsari dan Kedung Pedaringan. Pakan sapi berasal dari rumput milik sendiri dan membeli, karena tidak cukup kalau hanya menggunakan rumput yang dimiliki peternakan. Sekarang kotoran sapi di olah menjadi biogas. Biogas adalah kotoran ternak yang dominan akan bahan organik, limbah organik ini dengan pengolahan sederhana dapat diupayakan menghasilkan biogas, gas ini dapat digunakan sebagai bahan bakar menggunakan kompor gas seperti pemanfaatan elpiji. Hasil pengolahan biogas dipergunakan untuk memasak dan lampu taman. Semuakaryawan dan buruh yang bekerja di peternakan ini mendapatkan jatah makan 2 kali sehari. Jadi biogas tadi bisa dijadikan bahan bakar untuk memasak.

Cara membuat biogas adalah sebagai berikut :

1. Kotoran ternak dicampur dengan air dengan perbandingan 1:1,5
2. Dimasukkan ke dalam tong (digester)
3. Diisi secara terus-menerus sekali sehari
4. Setelah 3-4 minggu biasanya gas pertama mulai terbentuk, tetapi masih belum dapat menyala
5. Gas pertama ini dibuang dengan membukakan kran yang ada
6. Setelah itu kran ditutup kembali

7. Gas yang terbentuk kemudian sudah dapat digunakan untuk berbagai kebutuhan.

Dari uraian diatas dapat di lihat bahwa pendirian peternakan ini tidak akan menimbulkan pencemaran pada lingkungan. Lokasi peternakan yang strategis dan jauh dari perumahan warga menjadikan peternakan ini lebih aman dalam melakukan setiap aktifitas produksi dan bisa mengantisipasi pencemaran udara yang dapat mengganggu aktifitas warga di sekitar peternakan.

f) Pengupahan

Sistem pengupahan yang di terapkan di peternakan ini ada 2 macam yaitu, harian dan mingguan.

Sistem harian dengan rincian upah sebagai berikut:

1. Rp. 30.000 untuk karyawan baru yang bekerja di peternakan
2. Rp. 35.000 untuk karyawan yang sudah bekerja lama di peternakan
3. Rp. 37.500 untuk karyawan senior yang sudah bekerja sejak awal pendirian peternakan

Sistem bulanan dengan rincian upah sebagai berikut:

1. Rp. 600.000 untuk karyawan bagian administrasi
2. Rp. 900.000 untuk supervisor
3. Rp. 1.100.000 untuk kepala bagian kesehatan
4. Rp. 1.300.000 untuk bagian cooling dan pengiriman susu
5. Rp. 3.500.000 untuk Manajer

Tabel 4.1

Sistem Pengupahan Karyawan Harian

No.	Rincian Upah	Jumlah Pekerja	Total Upah
1.	Rp.30.000	10	Rp. 300.000
2.	Rp. 35.000	25	Rp. 875.000
3.	Rp. 37.500	5	Rp. 187.500

Tabel 4.2

Sistem Pengupahan Karyawan Bulanan

No.	Rincian Upah	Jumlah Pekerja	Total Upah
1.	Rp. 600.000	1	Rp. 600.000
2.	Rp. 900.000	1	Rp. 900.000
3.	Rp. 1.100.000	1	Rp. 1.100.000
4.	Rp. 1.300.000	1	Rp. 1.300.000
5.	Rp. 3.500.000	1	Rp. 3.500.000

g) Lokasi Rencana Bisnis

Lokasi yang digunakan untuk memperluas usaha peternakan sapi perah ini yaitu di sekitar lokasi peternakan yang telah ada. Karena lokasi peternakan yang telah ada letaknya di kelilingi lahan kosong atau persawahan yang cukup luas. Jadi pemilik merencanakan akan memperluas lahan ternak di area sekitar peternakan yang telah ada yaitu di jalan Kolonel Kusno 77 RT. 04 RW. 03 Desa Tegalsari Kecamatan Kepanjen Kabupaten Malang.

h) Waktu Pelaksanaan Bisnis

Izin-izin yang telah dimiliki oleh CV. Milkindo Berka Abadi antara lain:1) Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Menengah yang telah dikeluarkan pada tanggal 12 Oktober 2010, masih berlaku sampai saat ini.

2) Tanda Daftar Perusahaan Persekutuan Komanditer yang juga dikeluarkan pada tanggal 12 Oktober 2010, masih berlaku sampai saat ini. 3) Izin Peruntukan Penggunaan Tanah yang dikeluarkan pada tanggal 16 Juli 2010, masih berlaku sampai saat ini. 4) Izin Gangguan (Ho) yang dikeluarkan tanggal 22 November 2010, masih berlaku sampai saat ini.

i) Kelengkapan Perijinan

1. Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP) Menengah Nomor 510/146/421.113/2010 tertanggal 12 Oktober 2010 yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Perindustrian, Perdagangan dan Pasar Pemerintah Kabupaten Malang.

SIUP diterbitkan dengan ketentuan:

- a. Pertama : Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP) ini berlaku untuk melakukan kegiatan usaha perdagangan diseluruh Wilayah Republik Indonesia selama perusahaan masih menjalankan kegiatan usaha perdagangan.
- b. Kedua : Pemilik/Penangguna jawab menyampaikan laporan kegiatan Usaha Perdagangannya dua kali dalam setahun dengan jadwal untuk semester pertama paling lambat 31 juli dan untuk semester ke dua paling lambat tanggal 31 januari tahun berikutnya bagi SIUP menengah dan besar atau bagi SIUP kecil satu kali dalam setahun, selambat-lambatnya tanggal 31 Januari tahun berikutnya.

- c. Ketiga : Tidak berlaku untuk kegiatan perdagangan berjangka komoditi.
- d. Keempat : Tidak untuk melakukan kegiatan usaha selain yang tercantum dalam SIUP ini.
2. Tanda Daftar Perusahaan (TDP) Nomor 132555256607 tertanggal 12 Oktober 2010 yang diterbitkan oleh Dinas Perindustrian, Perdagangan dan Pasar Pemerintah Kabupaten Malang.
3. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) 06.869.119.5-654.000 atas nama Milkindo Berka Abadi tertanggal 12 Oktober 2010 yang diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Pajak Kabupaten Malang.
4. Izin Gangguan (HO) Nomor 180/0308/HO/421.302/2010 tertanggal 22 November 2010 yang diterbitkan Unit Pelayanan Terpadu Perizinan Pemerintah Kabupaten Malang.
- a. Luas Tanah : 3.285 M2
- b. Luas Usaha : 1.424 M2
- c. Status Tanah : AJB No. 1508/KPJ/1997
- d. Batas-batasnya:
- Sebelah Utara : Jl. Kolonel Kusno
- Sebelah Timur : Saluran Irigasi
- Sebelah Selatan : Saluran Irigasi
- Sebelah Barat : Tanah Milik Misran
5. Izin Peruntukan Penggunaan Tanah Nomor 180/000149/IPPT/421.302/2010 tertanggal 16 Juli 2010 yang

diterbitkan oleh Unit Pelayanan Terpadu Perizinan Pemerintah Kabupaten Malang.

- a. Peruntukan penggunaan tanah: Peternakan
 - b. Luas : 3.285 m^2
 - c. Status tanah : AJB No 1508/Kpj/1997 L = 3.285 m^2
 - d. Dasar Rencana Tata Ruang : Perda Nomor 19 tahun 1997 Tentang Evaluasi Rencana Tata Ruang Kota dengan kedalaman Rencana Detail dan Tata Ruang Kota Kepanjen Kabupaten Malang
 - e. Fungsi jalan dan sempadan : Lokal Sekunder
 - f. Koefisien Dasar Bangunan : 60- 80 %
Koefisien Lantai Bangunan : 0,6 – 0,8
Jumlah Lantai Bangunan : 1 lantai
Tinggi Maksimum Bangunan : 8 meter
6. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 180/135/KEP/421.013/2010 tertanggal 03 September 2010 yang diterbitkan oleh Bupati Malang.
- CV. Milkindo Berka Abadi belum memiliki sertifikasi halal, jadi nanti peneliti akan mengusulkan kepada peternakan ini untuk segera membuat sertifikasi halal.

2. Aspek Pasar dan Pemasaran

Peternakan sapi perah ini berlokasi di Tegalsari Kepanjen, didirikan sekitar tahun 1995 dengan modal awalnya lebih kurang Rp. 150.000.000 dan saat itu masih memiliki 10 ekor sapi. Peternakan ini berstatus Persekutuan Komanditer (CV).

a) Gambaran Umum Prospek Pasar Produk

Susu merupakan minuman yang sangat digemari oleh semua kalangan baik anak-anak, remaja, dewasa maupun orang tua. Susu memiliki nilai gizi yang tinggi yang sangat baik untuk pertumbuhan. Susu yang biasa dikonsumsi dan diperdagangkan saat ini pada umumnya adalah susu sapi.

Susu tidak hanya dapat dikonsumsi dalam bentuk cair, bahan pangan ini juga dapat diolah dan dikonsumsi dalam berbagai bentuk seperti yoghurt, yakult, keju, mentega dan berbagai bentuk olahan susu bubuk dan kental manis. Pada perkembangan selanjutnya, dengan tujuan meningkatkan kualitas susu (dan juga untuk lebih menarik minat konsumen), bentuk olahan susu banyak diperkaya dengan zat gizi tambahan, misalnya dengan zat gizi kalsium (yang dikenal sebagai susu *high calcium*). Selain itu ada juga dengan cara mengurangi kadar lemak susu (*low fat*) sehingga secara proporsional kandungan gizi lainnya termasuk kalsium menjadi lebih tinggi (*high calcium*). Jenis susu ini biasanya terdapat dalam bentuk susu bubuk yang pada pengolahannya membutuhkan suhu sangat tinggi, sehingga dapat menurunkan kandungan gizi susu. Oleh karena itu untuk meningkatkan kualitas dan untuk mempertahankan kandungan gizi pada susu bubuk, seringkali dilakukan melalui proses pengayaan (*enrichment*) zat gizi. Dari sini dapat dicermati bahwa susu sangat penting bagi tubuh dan sangat digemari oleh masyarakat dengan berbagai macam olahan mulai dari susu cair sampai di buat yoghurt dan keju. Jadi prospek usaha peternakan susu

masih akan dapat berkembang dengan baik apabila pengolahannya juga baik terutama dengan memperhatikan kualitas susu yang dihasilkan.

Susu merupakan salah satu bahan pangan yang sangat penting dalam mencukupi kebutuhan gizi masyarakat, sehingga sangat mendesak untuk dikembangkan mengingat banyaknya kasus gizi buruk di kalangan masyarakat. Peningkatan nilai tambah potensi peternakan diperoleh tidak hanya melalui pemilihan dan pemeliharaan secara maksimal pada sapi perah itu sendiri, melainkan dapat dicapai melalui peningkatan kualitas susu dari hasil proses pascapanen susu sapi. Dalam hal ini kita mengutamakan kualitas penanganan dan pengolahan susu perahan sapi (susu segar). Dengan kontrol proses “pemanenan dan pengolahan susu” diharapkan produk susu yang dihasilkan juga maksimal.

Aspek pasar dan pemasaran adalah inti dari penyusunan studi kelayakan. Kendatipun secara teknis telah menunjukkan hasil yang *feasible* untuk dilaksanakan, tapi tidak ada artinya apabila tidak dibarengi dengan adanya pemasaran dari produk yang dihasilkan. Oleh karenanya, dalam membicarakan aspek pemasaran harus benar-benar diuraikan secara baik dan realistis baik mengenai masa lalu maupun prospeknya di masa yang akan datang, serta melihat bermacam-macam peluang dan kendala yang mungkin akan dihadapi. Permintaan pasar dari produk yang dihasilkan, merupakan dasar dalam penyusunan jumlah produksi, jumlah produksi itu sendiri merupakan dasar dalam rencana pembelian bahan baku, jumlah tenaga kerja yang diperlukan, serta fasilitas lainnya yang dibutuhkan.

Dalam uraian aspek pasar dan pemasaran, sekurang-kurangnya harus melingkupi peluang pasar, perkembangan pasar, penetapan pangsa pasar, dan langkah-langkah yang perlu dilakukan di samping kebijaksanaan yang diperlukan. Untuk pembahasan dalam peluang pasar perlu disajikan angka-angka permintaan dan penawaran di daerah pemasaran dari produk yang dihasilkan pada masa lalu (*trend* perkembangan permintaan) dan membuat perkiraan perkembangan permintaan terhadap produk yang direncanakan di masa yang akan datang.

Di dalam aspek pasar perlu juga diuraikan mengenai program teknis pemasaran, baik mengenai cara pendistribusian produk yang dihasilkan, cara promosi, pengangkutan, penjualan, pergudangan, sistem pembayaran, dan lain-lain yang dianggap perlu dalam aspek pasar dan pemasaran.

b) Produk

Produk yang dihasilkan dari CV. Milkindo Berka Abadi adalah berupa susu sapi segar dengan 4 rincian kualitas susu sapi segar sebagai berikut:

1. Kualitas 1 dengan harga Rp.3300/kg
2. Kualitas 2 dengan harga Rp. 3100/kg
3. Kualitas 3 dengan harga Rp. 3000/kg
4. Kualitas 4 dengan harga Rp. 2800/kg

Jumlah produksi susu sapi segar dari CV. Milkindo Berka Abadi dari 16 bulan terakhir dari November 2010 sampai februari 2012

adalah sebagai berikut: 15.630 kg, 25.050 kg, 28.110 kg, 26.790 kg, 30.150 kg, 31.570 kg, 32.280 kg, 28.340 kg, 23.706 kg, 29.390 kg, 23.500 kg, 27.370 kg, 21.690 kg, 21.790 kg, 24.620 kg, dan 32.750 kg. Di lihat dari angka tersebut, produksi susu tidak selalu naik melainkan naik turun. Tetapi sejak bulan november 2010 produksi susu sapi segar meningkat terus sampai bulan februari 2012.

Susu sapi segar di perah 2 kali sehari yaitu pada pagi dan sore hari. Hasil susu sapi perahan pagi hari rata-rata lebih banyak dari pada hasil perahan susu pada sore hari. Hal ini karena pada pagi hari sapi masih dalam keadaan segar. Hasil perahan susu pagi hari rata-rata menghasilkan 600 liter sedangkan pada sore hari hasil yang didapatkan hanya 300 liter.

c) Permintaan

Permintaan akan susu sapi semakin meningkat mengikuti hasil produksi dari sapi perah.

Untuk mengetahui permintaan akan susu sapi segar, akan digunakan metode peramalan permintaan.

Hasil peramalan permintaan industri sapi perah adalah:

Tabel 4.3

Peramalan Permintaan Susu Sapi Segar Mulai Juli 2010 menggunakan metode time series (runtut waktu) per semester (Rp)

No.	Smstr	X	Y	Y (Pembulatan)	X ²	XY
1.	1	1	420.462.527,84	420.462.528	1	-420.462.528
2.	2	0	535.399.915,88	535.399.916	0	0
3.	3	-1	497.090.750,63	497.090.751	1	497.090.751
Jumlah		0		1.452.953.195	2	76.628.223

$$a = \frac{1.452.953.195}{3} = 484.317.731,7 = 484.317.732 \text{ (Pembulatan)}$$

$$b = \frac{76.628.223}{2} = 38.314.111,5 = 38.314.112 \text{ (Pembulatan)}$$

Sehinggga Fungsi Persamaan untuk susu sapi segar adalah $Y = 484.317.732 + 38.314.112 X$

Jadi ramalan permintaan untuk semester berikutnya yaitu:

$$Y \text{ semester 4} = Y = 484.317.731 + 38.314.112 (2) = 560.945.956$$

$$Y \text{ semester 5} = Y = 484.317.731 + 38.314.112 (3) = 599.260.068$$

$$Y \text{ semester 6} = Y = 484.317.731 + 38.314.112 (4) = 637.574.180$$

$$Y \text{ semester 7} = Y = 484.317.731 + 38.314.112 (5) = 675.888.292$$

$$Y \text{ semester 8} = Y = 484.317.731 + 38.314.112 (6) = 714.202.404$$

Dari metode peramalan permintaan di atas dapat dilihat bahwa prospek industri susu sapi segar masih akan mengalami kenaikan permintaan pada tiap semester.

d) Analisis Peluang

Peluang dari usaha ini sangatlah bagus, karena susu adalah produk yang memiliki manfaat yang baik untuk pertumbuhan. Peluang pasar dari peternakan susu ini masih sangat besar, karena di Kepanjen hanya ada 1 peternakan susu yaitu CV. Milkindo Berka Abadi. Jadi pesaing yang ada di Kepanjen belum ada.

e) Persaingan

Sampai saat ini masih belum ada persaingan, karena di Kepanjen hanya ada 1 industri peternakan susu yaitu CV. Milkindo Berka Abadi. Ada

pabrik susu lainnya di wilayah kota Malang, tapi lokasinya jauh dari peternakan ini. Jadi bisa dikatakan bahwa peternakan ini tidak memiliki pesaing.

f) Harga

Penetapan harga disesuaikan dengan kualitas susu. Harga susu tiap kg nya tidak dipatok, apabila protein yang dihasilkan tinggi maka harga susu akan semakin bagus dan tinggi.

Berikut ini klasifikasi harga berdasarkan kualitas susu:

1. Kualitas pertama Rp.3300/kg
2. Kualitas kedua Rp. 3.100/kg
3. Kualitas ketiga Rp. 3.000/kg
4. Kualitas keempat Rp. 2.800/kg

g) Promosi dan Strategi Pemasaran

Industri ini melakukan promosi di play group dan TPQ. Peternakan ini melakukan promosi dengan mendatangi play group dan TPQ tempat anak-anak kecil belajar dan bermain yang berlokasi di desa Tegalsari dan Kepanjen. Jadi nanti akan dibuatkan susu dalam gelas plastik yang dibagikan untuk anak-anak. Itu juga merupakan santunan kepada anak-anak play group dan TPQ karena susu dibagikan secara cuma-cuma dan tidak perlu bayar. Selain itu lokasi peternakan juga dijadikan sebagai tempat wisata bagi anak-anak TK, karena peternakan ini sering dikunjungi anak-anak TK. Kegiatan itu sebagai sarana belajar anak juga sebagai wisata anak-

anak karena dapat melihat secara langsung banyaknya sapi dan proses pemerasan sapi di peternakan.

h) Daerah Pemasaran

Daerah pemasaran dari produk ini adalah di sekitar wilayah Tegalsari, Kepanjen dan dikirim ke Nestle. Pendistribusiannya dilakukan sendiri oleh perusahaan dengan menggunakan fasilitas truk tangki yang sudah dimiliki perusahaan.

i) Pengangkutan

Sistem pengangkutannya dengan menggunakan truk tangki yang memiliki kapasitas 5000 liter, tetapi CV. Milkindo Berka Abadi hanya mengirim susu sekitar 2700 Liter karena sapi dalam keadaan bunting jadi sapi yang memproduksi untuk menghasilkan susu sapi segar semakin sedikit. Alat pengangkutan ini dipergunakan untuk pengiriman susu ke Nestle. Yaitu satu-satunya pihak yang bekerja sama dengan peternakan ini.

j) Pembayaran

Sistem pembayaran yang dimaksudkan disini ialah pembayaran yang dilakukan oleh pihak Nestle kepada CV. Milkindo Berka Abadi. Pembayarannya di selesaikan tiap 10 hari sekali, karena dalam laporan penjualan terdapat 3 tahap penulisan laporan penjualan yaitu:

1. Tgl 1 – 10
2. Tgl 11-20
3. Tgl 21- 30 (Akhir bulan)

3. Aspek Teknik/Operasional dan Teknologi

Aspek teknis dan teknologis dibahas setelah usaha/proyek tersebut dinilai layak dari aspek pemasaran. Faktor-faktor yang perlu diuraikan adalah yang menyangkut lokasi usaha/proyek yang direncanakan, sumber bahan baku, jenis teknologi yang digunakan, kapasitas produksi, jenis dan jumlah investasi yang diperlukan di samping membuat rencana produksi selama umur ekonomis proyek.

Apabila studi kelayakan yang disusun adalah dalam bidang usaha produksi atau kegiatan yang melakukan pengolahan, faktor utama yang perlu dimuat dalam aspek teknis produksi adalah lokasi usaha/pabrik yang akan dikembangkan. Faktor-faktor yang perlu dijelaskan, antara lain dilihat dari segi bahan baku, keadaan pasar, penyediaan tenaga kerja, transportasi dan fasilitas tenaga listrik, serta penanganan limbah bila diperlukan. Di samping itu juga perlu dijelaskan kemungkinan untuk mengadakan ekspansi di masa yang akan datang, baik dilihat dari kemungkinan tersedianya areal serta lingkungan, maupun situasi dan kondisi dimana lokasi usaha/proyek tersedut ditetapkan.

Pemilihan terhadap jenis teknologi yang digunakan juga perlu dijelaskan baik mengenai jenis, jumlah, dan ukuran bila diperlukan serta alasan-alasan dalam pemilihan, dihubungkan dengan masalah yang dihadapi di samping investasi lainnya.

a. Desain Produk

- Nama Proyek : CV. Milkindo Berka Abadi

- Lokasi : Kepanjen kabupaten Malang
- Peruntukan : Industri Ternak Sapi Perah
- Luas Tanah : 1,5 ha = 1500 m²
- Luas Bangunan : 1 ha = 1000 m²

Lahan yang digunakan untuk proyek ini adalah lahan kosong seluas 500 m². Berdasarkan ketentuan peruntukan lahan (town planning), lahan ini memiliki ciri-ciri:

- Luas lahan : 150 m²
- Luas bangunan : 1000 m²

Produk yang akan dibangun akan memiliki dua bagian pembangunan berbeda yakni:

- Kontruksi bangunan (1000 m²): Konstruksi bangunan merupakan pembangunan kandang untuk sapi perah mulai dari pondasi bangunan hingga atap bangunan.

Untuk konstruksi bangunan, berbagai ruangan yang termasuk merupakan ruangan yang bersifat menunjang rutinitas aktivitas kegiatan pemerahan susu dan ruangan komplementer sebagai berikut:

1. Ruang Kantor 1 buah
2. Ruang Komposer 1 buah
3. Ruang Pantry 1 buah
4. Ruang Administrasi 1 buah
5. Ruang Trafo 1 buah
6. Ruang Genset 1 buah

7. Ruang Jaga 1 buah
8. Gudang pakan 2 buah
9. Kandang sapi 2 buah
10. Ruang penyimpanan susu 1 buah

Peternakan ini telah memiliki ruangan-ruangan yang sangat menunjang aktivitas bisnis, yaitu dari ruang kantor, kandang sapi sampai ruang jaga.

Bangunan ini merupakan area luas yang terlindung. Bentuk dari produk ini berupa konstruksi baja dengan umur layan 50 tahun. Untuk dinding dari bangunan dari peternakan ini menggunakan dinding batu bata dengan tebal dinding 15 cm. Kusen yang digunakan merupakan kusen yang terbuat dari kayu jati, yang dipasang diruang pentry karena di kandang sapi tidak membutuhkan dinding, hanya atap-atap saja yang melindungi sapi dari panas dan hujan. Pintu yang digunakan terbuat dari lempengan besi dan kayu jati. Pintu dari lempengan besi digunakan sebagai pagar luar dan pintu yang dari kayu jati digunakan di ruang-ruang kantor, gudang dan sebagainya. Lantainya terbuat dari tekel putih, dan lantai yang digunakan untuk kandang menggunakan karpet sapi.

a) Mesin dan Teknologi yang Digunakan

Pemilihan teknologi yang akan digunakan dalam proses produksi baik untuk barang atau jasa hendaknya disesuaikan dengan kemajuan teknologi yang terus berkembang. Dengan demikian, kemajuan teknologi diharapkan dapat menjadikan proses produksi akan lebih efisien yang

sekaligus dapat menghasilkan produktifitas yang tinggi. Teknologi yang digunakan selayaknya harus disesuaikan dengan lingkungan internal maupun eksternal perusahaan.

b) Peralatan Pengolahan Susu

Air susu yang diperah dari ambing sapi yang sehat dan dilaksanakan dengan manajemen kesehatan pemerahan yang benar (*Good Milking Practices*), akan menghasilkan susu yang memenuhi kaidah halal, aman, utuh dan sehat. Adalah tugas para peternak dan para petugas yang menangani pengumpulan, pengiriman susu segar, *cooling center* dan transportasi susu segar untuk menjaga agar seminimal mungkin terjadi kontaminasi mikroba dari luar kedalam susu yang pada akhirnya dapat berakibat turunnya kualitas susu atau kerusakan susu (*milk deterioration*). Pelaksanan penanganan susu yang baik (*Good Handling Practices*) memerlukan peralatan penanganan yang baik dan benar sesuai tempat tahapan penanganan susu dilakukan.

Semua peralatan pengolahan susu seharusnya terbuat dari bahan yang kuat, tidak berkarat, mudah dibongkar pasang sehingga mudah dibersihkan. Permukaan yang kontak langsung dengan susu seharusnya halus, tidak bercelah, tidak mengelupas dan tidak menyerap air. Permukaan yang kontak langsung dengan produk harus dijaga kebersihannya secara rutin sebelum digunakan atau sesuai dengan kebutuhan dengan teknik pembersihan yang sesuai untuk peralatan yang bersangkutan. Peralatan produksi harus diletakkan sesuai dengan urutan prosesnya sehingga

memudahkan bekerja dan mudah dibersihkan. Semua peralatan seharusnya diperlihara agar berfungsi dengan baik dan selalu dalam keadaan bersih. Peralatan yang akan diperbaiki harus dibawah keluar setelah prosesing. Bila ada mesin yang harus diperbaiki selama produksi berjalan, tindakan pencegahan yang layak harus diambil untuk mencegah kontaminasi produk susu, perlengkapan dan peralatan harus di desinfeksi segera sebelum penggunaan dan kapanpun bila ada kemungkinan kontaminasi.

Untuk pembangunan ini dibutuhkan mesin-mesin utaman berupa:

1. Cooling (mesin pendinginan susu) 2 unit

Fungsi : Sebagai alat untuk menampung dan menyimpan susu segar dalam kondisi dingin ($4-7^{\circ}\text{C}$), tertutup, dan tidak tembus cahaya. Alat ini dilengkapi dengan termostat, display suhu susu di dalam cooling unit, pengaduk, tombol operasi alat.

Spesifikasi : Material cooling unit seluruhnya terbuat dari stainless steel sheet type AISI 304. Dinding diinsulasi dengan lapisan polyurethane (PU) dan dilengkapi dengan agitator berkecepatan rendah serta thermometer.

2. Mesin Perah Susu 8 unit

Fungsi : Sebagai sarana untuk pemerah susu secara pneumatis, dimana pemerahan dilakukan dengan membuat tekanan vakum pada penampung dan susu diperah kedalam penampung melalui unit perah . Pemerahan dengan mesin perah akan mengurangi kontak susu dengan tukang perah dan

lingkungan kandang, sehingga susu hasil perahan lebih bersih dan higienis.

Selain itu juga jumlah sapi dan kapasitas pemerahan jauh lebih tinggi

Spesifikasi :

Pada dasarnya semua mesin pemerah susu terdiri atas :

- a. Pompa Vakum
- b. Pulsator
- c. Milk claw
- d. Sedotan puting (Teat cup)
- e. Wadah susu (Bucket)

Mesin Vacuum yang terdiri dari:

- Delaval BMS 4 unit

Manfaat Inti:

Dirancang khusus untuk pemerah susu "perhatian khusus" sapi.

Termasuk plastik 25-30 liter atau ember stainless steel.

Memerah susu lebih cepat dan lebih baik dari pemerahan tangan

DeLaval BMS adalah pemerahan modul ember lengkap yang dirancang

khusus untuk pemerah susu "perhatian khusus" sapi. Ini termasuk

ember baja 25-30 liter plastik atau stainless.

Jika Anda diminta oleh hukum untuk memiliki unit cadangan untuk

peralatan otomatis Anda –DeLaval BMS bisa menjadi jawabannya:

handal, efisien, ekonomis.

BMS awalnya dikembangkan sebagai sistem dasar untuk petani

yang antusias untuk pindah dari pemerahan tangan untuk mesin

pemerah susu. Dengan DeLaval BMS delapan sampai sepuluh ekor sapi per jam bisa diperah dengan hanya satu unit pemerahan- lebih cepat pemerah dan lebih baik dari pemerahan tangan. Satu pemerah dapat beroperasi dua atau tiga unit pemerahan pada saat yang sama, meningkatkan efisiensi waktu. Meminimalkan durasi pemerahan memungkinkan untuk susu-out selama periode optimal sapi refleksi flet-down-menempatkan kurang tekanan pada sapi dan pemerah.

- Vacuum Tap 4 unit
- Liner Hosio 6 unit
- Short Pulse Tuhc 6 unit
- Pulsator Ap.ig 1 unit

3. Milkcan 10 unit

Fungsi : Sebagai alat untuk menampung dan menyimpan sementara susu hasil pemerahan, untuk segera dikirim ke Koperasi / MCC (Milk Collecting Center) maupun ke Industri Pengolahan Susu yang jarak dan waktu tempuhnya tidak lebih 2 jam dari proses pemerahan. Alat ini berbahan stainless steel/aluminium, berpenutup rapat dan umumnya berkapasitas 5, 10, 20, 30, 40, 50 liter.

Spesifikasi : SK Ditjen Peternakan No. 17/1983 tentang wadah susu

4. Ember Besi 12 unit

Fungsi : Sebagai wadah penampungan susu yang diperah secara manual

Spesifikasi : SK Ditjen Peternakan No. 17/1983 tentang wadah susu

5. Mesin Cooper (mesin pemotong rumput) 3 unit

Fungsi : Sebagai alat untuk memudahkan dalam memotong rumput yang akan digunakan sebagai pakan sapi agar lebih cepat dan efisien.

6. Mesin susu listrik 1 unit

Dari penjabaran di atas dapat dilihat berbagai alat pengolahan susu yang telah dimiliki oleh peternakan ini, semua jenis peralatan tersebut sangat menunjang kegiatan pengolahan susu dari proses pemerasan sampai susu siap dikirim ke Nestle. Peralatan tersebut merupakan peralatan-peralatan modern yang digunakan oleh bisnis ini untuk menjaga kualitas susu dan kebersihan hasil perahannya.

c) Lokasi Produk

Milkindo Berka Abadi berlokasi di Desa Tegalsari, Kecamatan Kepanjen Kabupaten Malang – Jawa Timur, tepatnya di Jalan Kolonel Kusno 77 RT. 04 RW. 03. Di sekitar peternakan masih berupa persawahan yang masih luas, sehingga di waktu yang akan datang masih dimungkinkan untuk dilakukan pengembangan/perluasan. Untuk mencapai lokasi perusahaan, dapat dengan mudah dijangkau dengan berbagai alat transportasi yang ada. Dengan akses jalan desa yang beraspal, memudahkan arus transportasi ke jalan raya yang berjarak 1 KM. Jarak perusahaan itu sendiri dengan pusat kota kepanjen hanya 4 KM. Jadi lokasi ini sangat strategis karena jarak menuju ke kota sangat dekat.

Kajian pendirian lokasi sebuah bisnis tidak terlepas dari berbagai aspek dan setiap aspek tersebut sangat mempengaruhi keberlanjutan usaha

baik pada saat sekarang, dan yang akan datang. Keputusan lokasi akan menjadi permasalahan pada saat sebuah bisnis dikaji dari segi biaya yang dan juga kemampuan *turnover* (perputaran) yang rendah.

1. Faktor yang Mempengaruhi Penentuan Lokasi Bisnis

Menentukan lokasi yang layak dan tidak layak untuk suatu bisnis sangat dipengaruhi oleh beberapa hal, yaitu:

- a. Bentuk bisnis yang bersangkutan, contohnya bisnis food and beverage, textile, otomotif, peternakan, dan sebagainya. Pada bisnis peternakan sangat tepat jika itu didirikan adalah jauh dari pusat keramaian, karena bisnis peternakan sangat mempengaruhi pada efek polusi yang akan timbul dan itu bisa sangat mengganggu masyarakat sekeliling seperti bisnis unggas, bisnis sapi perah dan lainnya.

Peneliti dalam kajian ini menganalisa bisnis Peternakan sapi perah, lokasi peternakan sapi perah dalam kajian ini adalah jauh dari pusat keramaian dan dari rumah-rumah para warga. Jadi tidak akan mengganggu dan mencemari masyarakat sekitarnya dengan polusi yang bisa ditimbulkan.

- b. Tujuan bisnis yang akan dikerjakan, yaitu apakah bisnis tersebut bersifat profit oriented atau non oriented.

Bisnis ini bersifat profit oriented, yaitu untuk mendapatkan laba yang berorientasi ke depan sehingga bisa digunakan oleh pemilik untuk mengembangkan usahanya.

- c. Bentuk teknologi yang akan digunakan. Penggunaan teknologi sangat mempengaruhi kemajuan dan kemunduran bisnis.

Pada peternakan sapi perah maka teknologi yang dipergunakan adalah teknologi yang memiliki alat-alat modern dan bisa dipertanggung jawabkan. Karena pada era sekarang ini masyarakat menginginkan produk yang dipakai tersebut adalah terjamin dan memiliki sisi-sisi yang bisa dipertanggungjawabkan dalam pengertian untuk memberikan kepuasan terhadap konsumen.

Peternakan ini telah memiliki teknologi yang sangat menunjang proses pengolahan susu sampai susu siap dikirim ke Nestle. Antara lain berupa mesin cooling (mesin pendingin) 2 buah, mesin perah susu 8 buah, mesin vacum yang terdiri dari Delaval BMS 4 buah, vacuum tap 4 buah, liner hosio, short pulse tuch 6 buah, pulsator 1 buah, milkcan 10 buah, ember besi 12 buah, mesin cooper 3 buah, mesin susu listrik 1 buah dan mesin perah susu 2 buah.

- d. Biaya Transportasi. Pada saat suatu bisnis didirikan maka transportasi dan segala sesuatu yang berhubungan dengannya menjadi penting karena itu menyangkut dengan cost (biaya yang akan dikeluarkan).

Dalam hal ini peternakan sapi perah Milkindo Berka Abadi sudah memiliki berbagai macam kendaraan yang menunjang aktifitas produksinya, karena telah memiliki berbagai macam alat taransportasi antara lain truk tangki, mobil expass, truk biasa 2 buah dan mobil kijang kotak.

Aspek teknis ini menyangkut keberadaan dari penerapan teknologi yang dipergunakan adalah sesuai dengan kemampuan skill karyawan yang mengerjakan proyek/usaha tersebut. Jika proyek tersebut mempergunakan perangkat teknologi komputer dalam perencanaan dan kontrol manajemennya maka tentu disana akan dibutuhkan seorang yang mampu memahami komputer dengan sangat baik termasuk dengan tidak mengesampingkan hadirnya seorang programmer computer. Kontrol pengerjaan sangat penting, tanpa ada kontrol pengerjaan dengan baik maka pemborosan dan keterlambatan pengerjaan proyek akan mungkin sekali terjadi.

Pada peternakan ini sudah dimiliki tenaga ahli bidang komputer yang juga sebagai direktur keuangan dan pemasaran yaitu Nurhayati. Jadi masalah apapun yang berhubungan dengan teknologi komputer bisa teratasi dan di tangani oleh Nurhayati.

4. Aspek Keuangan

Kriteria penilaian investasi yang digunakan untuk menentukan kelayakan suatu usaha atau investasi antara lain:

- a) Metode Average Rate of Return (ARR) / Tingkat Keuntungan Rata-Rata
- b) Metode Payback Period (PP) / Periode Pengembalian
- c) Metode Net Present Value (NPV) / Nilai Sekarang Bersih
- d) Metode Internal Rate of Return (IRR) / Tingkat Pengembalian Internal
- e) Metode Probability Index (PI) / Benefit Cost Ratio (B/C ratio)

Sebelum mengerjakan kelima metode di atas, yang perlu dilakukan terlebih dahulu adalah mengerjakan cash flow. Cash flow merupakan arus kas atau aliran kas yang ada di perusahaan dalam periode tertentu. Cash flow menunjukkan berapa uang yang masuk (cash in) ke perusahaan dan jenis-jenis pemasukan tersebut. Cash flow juga menggambarkan berapa uang yang keluar (cash out) serta jenis-jenis biaya yang dikeluarkan.

Uang masuk dapat berupa pinjaman dari lembaga keuangan atau hibah dari pihak tertentu. Uang masuk juga dapat diperoleh dari penghasilan atau pendapatan yang diperoleh dari yang berhubungan langsung dengan usaha yang sedang dijalankan seperti penjualan. Uang masuk dapat juga berasal dari pendapatan lainnya yang bukan dari usaha utama. Uang masuk merupakan sejumlah uang yang dikeluarkan perusahaan dalam suatu periode tertentu, baik yang langsung berhubungan dengan usaha yang dijalankan, maupun tidak ada hubungannya dengan usaha utama. Uang keluar ini merupakan biaya-biaya yang harus dikeluarkan perusahaan untuk berbagai keperluan yang berkaitan dengan kegiatan usaha, seperti pembayaran cicilan hutang dan bunga pinjaman, biaya produksi, biaya tenaga kerja, biaya pemasaran dan biaya-biaya lainnya.

Dalam cash flow semua data pendapatan yang diterima dan biaya yang dikeluarkan baik jenis maupun jumlahnya diestimasi sedemikian rupa, sehingga menggambarkan kondisi pemasukan dan pengeluaran di masa yang akan datang. Estimasi pendapatan dan biaya merupakan perkiraan

berapa besarnya biaya yang harus dikeluarkan dalam suatu periode tertentu. Kemudian jenis-jenis pendapatan dan biaya apa saja yang dikeluarkan serta berapa besar pendapatan yang diperoleh dan biaya yang dikeluarkan setiap pos. Pada akhirnya cash flow akan terlihat kas akhir yang diterima perusahaan.


Pentingnya kas akhir bagi investor jika dibandingkan dengan laba yang diterima perusahaan dikarenakan:

1. Kas diperlukan untuk memenuhi kebutuhan uang tunai sehari-hari
2. Kas digunakan untuk membayar berbagai kewajiban yang jatuh tempo
3. Kas juga digunakan untuk melakukan investasi kembali

Biaya-biaya yang dikeluarkan dalam proses produksi susu sapi segar:

1. Biaya pakan, terdiri dari:

- a. Katul + Fee
- b. Garam
- c. Rumput
- d. Prolipus
- e. Mineral
- f. Susu pedet
- g. Kas bon material
- h. Ongkos campur
- i. Ampas bir
- j. Ubi kayu
- k. Rumput kolonjo

- 
- l. Gamblong/kaspe
 - m. Katul (makasar)
 - n. Pelunasan pakan ternak
 - o. Bungkil kopra
 - p. Bungkil kedelai
 - q. Rumput gunung kawi
 - r. Polar
 - s. Tebon
 - t. Kopra
2. Biaya obat, terdiri dari
- a. Pembayaran ke romindo
 - b. Obat lalat dll
 - c. Obat sapi
 - d. Files exem
 - e. Nitrogen
 - f. Mentega, inpus dll
 - g. Nasa
 - h. Obat Semprot (dicko)
 - i. Obat sapi LA
 - j. Bibit sapi
 - k. Infus set
 - l. Aplikator + cmt test
 - m. Obat lalat (muskadown)

- n. Cemitin
- o. Pembelian sperma sapi
- p. Entog
- q. Salep
- r. Pelunasan obat
- s. Obat kutu
- t. Biaya kiret sapi
- u. Obat pelumas puting
- v. M tog
- w. Tes antibiotik
- x. Tebon
- y. Agrisatwa

3. Biaya selepan

Biaya ini hanya ada pada bulan november dan desember tahun 2010, dulu dipergunakan untuk penyelepan untuk makanan sapi, tetapi sekarang pakan sapi yang berupa katul diperoleh dengan membeli.

4. Biaya gaji, terdiri dari:

- a. Kuli menurunkan pakan 2 kali
- b. Gaji arka + sawah
- c. Kuli nurunin pakan
- d. Gaji Munadi
- e. Gaji Yanto dan Eko
- f. Gaji Sulam

g. Gaji Harian

5. Biaya BBM, terdiri dari:

- a. BBM t 120 ss
- b. BBM Pujon
- c. BBM Singosari
- d. Solar Truk
- e. BBM kirim susu ke Nestle
- f. Ongkos truk kopra
- g. BBM ambil rumput
- h. Solar
- i. Ongkos truk

6. Biaya lain-lain, terdiri dari:

- a. Box tool kits
- b. Lap pakan ternak
- c. V Belt
- d. Keranjang
- e. Surat jalan milkindo
- f. Service truk
- g. Van belt
- h. atk

7. Biaya bangunan

Biaya bangunan hanya ada di tahun 2010, karena pada tahun 2010 dulu ada pembangunan gedung di peternakan ini. Pada tahun 2011

sampai sekarang tidak ada bangunan gedung karena tidak ada pembangunan gedung lagi.

8. Biaya Peralatan, terdiri dari:

- a. DP pembuatan sabit
- b. Sepatu boot + senter
- c. Pelunasan sabit
- d. Hp flexi

Bapak H. M. Taufan Firman Effendi merencanakan sebuah proyek investasi yang diperkirakan menghabiskan dana sebesar Rp. 500.000.000,-. Dana tersebut dibiayai oleh pemilik 100% dari modal sendiri. Nilai residu diperkirakan sebesar Rp. 75.000.000,- dengan usia ekonomis 10 tahun.

$$\begin{aligned}\text{Biaya penyusutan/tahun} &= \frac{500.000.000 - 0}{10} = \text{Rp. } 50.000.000 \\ &= 25.000.000/\text{semester}\end{aligned}$$

Struktur biaya pada proyek ini adalah biaya variabel 100%, dan biaya tetap penyusutan sebesar Rp.25.000.000. Return yang diharapkan 25%.

Tabel 4.4

Perhitungan Cashflow

Keterangan	Semester 4	Semester 5	Semester 6	Semester 7	Semester 8
Penjualan	560945956	599260068	637574180	675888292	714202404
Biaya Variabel	106664659	101352848	96041037	90729226	85417415
Biaya tetap penyusutan	25000000	25000000	25000000	25000000	25000000
Total Biaya	131664659	126352848	121041037	115729226	110417415
Laba Sebelum Pajak	429281297	472907220	516533143	560159066	603784989

Pajak 20%	85856259,4	94581444	103306628,6	112031813,2	120756997,8
Laba setelah pajak	343425037,6	378325776	413226514,4	448127252,8	483027991,2
Penyusutan	25000000	25000000	25000000	25000000	25000000
Nilai Residu					75000000
Cash flow	368425037,6	403325776	438226514,4	473127252,8	583027991,2

Setelah dihitung EAT dan Cashflownya, maka dianalisis dengan berbagai alat analisis finansial.

a) Accounting rate of return

ARR=

$$\frac{343425037,6 + 378325776 + 413226514,4 + 448127252,8 + 483027991,2 : 5}{\frac{500.000.000 + 75.000.000}{2}}$$

= 36% (Pembulatan)

Karena tingkat keuntungan yang diisyaratkan sebesar 25%, maka menurut metode ini proyek ini layak, karena IRR = 36% lebih besar dibandingkan dengan return yang diharapkan yaitu 25%.

b) Payback Period

Investasi 500.000.000

Semester 4 368.425.037,6

131.574.962,4

Semester 5 403.325.776

$$\text{PBP} = 1 \text{ semester} + \frac{131.574.962,4}{403.325.776} \times 1 \text{ semester}$$

$$= 1,326225028$$

= 1.32 semester (Pembulatan)

Apabila target kembalian investasi 2 semester, maka investasi ini layak sebab payback periodnya lebih kecil dibanding dengan target kembalian investasi.

c) Net Present Value

Tabel perhitungan Net Present Value $r = 25\%$

Semester	Cashflow	DF $R=25\%$	Present Value of Cashflow
4	368425037,6	0,4	147370015
5	403325776	0,32	129064248,3
6	438226514,4	0,256	112185987,7
7	473127252,8	0,205	96991086,82
8	583027991,2	0,164	95616590,56
Total Present Value of Cashflow			581227928,4
Present Value of Investment			500000000
NET PRESENT VALUE			81227928,43

Dengan menggunakan tingkat keuntungan yang diharapkan sebesar 25%, ternyata diperoleh NPV sebesar Rp. 81.227.928,43,- artinya dengan NPV positif Rp. 81.227.928,43,- maka proyek investasi ini layak untuk dilaksanakan.

d) Internal Rate of Return

Tabel Perhitungan Net Present Value $r = 30\%$

Semester	Cashflow	DF $R= 30\%$	Present Value of Cashflow
4	368425037,6	0,3845	141659427
5	403325776	0,296	119384429,7
6	438226514,4	0,2275	99696532,03
7	473127252,8	0,175	82797269,24
8	583027991,2	0,1345	78417264,82
Total Present Value of Cashflow			521954922,7
Present Value of Investment			500000000
NET PRESENT VALUE			21954922,74

Dengan demikian:

$$r_r = 25\% \quad TPV_{rr} = 581.227.928,4 \quad NPV_{rt} = 81.227.928,43$$

$$r_t = 30\% \quad TPV_{rr} = 521.954.922,7$$

$$IRR = 25\% + \frac{81.227.928,43}{581.227.928,4 - 521.954.922,7} \times (30\% - 25\%)$$

$$IRR = 32\%$$

IRR yang dihasilkan yaitu 32% lebih besar dari return yang diharapkan, jadi proyek ini layak untuk dijalankan.

e) **Profitability Index**

$$PI = \frac{581.227.928,43}{500.000.000} = 1,162455857 = 1,16\% \text{ (Pembulatan)}$$

Profitability indexnya adalah 1,16% lebih besar dari 1, maka proyek investasinya layak untuk dijalankan.

4.1.3 Analisis Data

Dalam penelitian ini analisis data keuangannya menggunakan 5 metode yaitu metode *average Rate of Return* (ARR) / tingkat keuntungan Rata-Rata, metode *Payback Period* (PP)/Periode Pengembalian, metode *Net Present Value* (NPV)/ Nilai Sekarang Bersih, metode *Internal Rate of Return* (IRR)/Tingkat Pengembalian Internal dan metode *Profitability Index* (PI)/*Benefit Cost Ratio* (B/C) *Ratio*. Sebelum mengolah kelima metode ini dilakukan perhitungan *cashflow*.

Cash flow merupakan arus kas atau aliran kas yang ada diperusahaan dalam periode tertentu. *Cash flow* menunjukkan berapa

uang yang masuk (cash in) ke perusahaan dan jenis-jenis pemasukan tersebut. *Cash flow* juga menggambarkan berapa uang yang keluar (cash out) serta jenis-jenis biaya yang dikeluarkan.

Setelah menghitung *cash flow* langkah selanjutnya adalah menerapkannya dalam 5 metode analisis data.

a. Metode Average Rate of Return (ARR)

Metode Average Rate of Return adalah metode yang mengukur seberapa besar tingkat keuntungan rata-rata yang diperoleh dari suatu investasi dengan cara membandingkan laba setelah pajak EAT terhadap rata-rata investasinya.

Hasil perhitungan *Average Rate of Return* adalah 36% , kemudian hasil tersebut dibandingkan dengan tingkat keuntungan yang disyaratkan yaitu 25%. Apabila angka ARR lebih besar dibandingkan dengan keuntungan yang diisyaratkan, maka proyek investasi ini menguntungkan, apabila lebih kecil dari pada tingkat keuntungan yang diisyaratkan proyek ini tidak layak. Karena hasil perhitungan ARR lebih dari tingkat keuntungan yang diisyaratkan, maka usulan investasi ini dinyatakan layak.

b. Metode Payback Period (PP)

Metode Payback Period (PP) merupakan teknik penilaian terhadap jangka waktu (periode) pengembalian investasi suatu usaha dengan cara mengukur seberapa cepat suatu investasi kembali.

Hasil perhitungan *Payback Period* adalah 1,32 semester. Untuk mengetahui kelayakan investasi dengan metode ini adalah membandingkan masa *payback period* dengan target lamanya kembalian investasi. Bila *payback period* lebih kecil dibandingkan dengan target kembalinya investasi, maka proyek investasi layak, sedangkan bila lebih besar maka proyek ini tidak layak. Karena hasil perhitungan *PaybackPeriod* lebih kecil dari target kembalian investasi yaitu 2 semester, jadi usulan investasi ini dinyatakan layak.

c. Metode Net Present Value (NPV)

Metode *Net Present Value* adalah metode yang menghitung selisih antara nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih baik dari operational *cash flow* maupun dari terminal *cash flow* pada masa yang akan datang (selama umur investasi).

Hasil perhitungan *Net Present Value* adalah Rp. 81.227.928,43. Untuk menghitung NPV, pertama menghitung present value dari penerimaan atau *cashflow* dengan tingkat *discount rate* tertentu, kemudian dibandingkan dengan *present value* dari investasi. Bila selisih antara PV dari *cashflow* lebih besar berarti terdapat NPV positif, artinya proyek investasi layak, sebaliknya bila PV dari *cashflow* lebih kecil dibanding PV investasi, maka NPV negatif dan investasi dipandang tidak layak. Karena hasil perhitungan di atas positif jadi usulan investasi ini dinyatakan layak.

d. Metode Internal Rate of Return (IRR)

Internal Rate of return adalah tingkat bunga yang menjadikan NPV sama dengan nol, karena *present value* dari *cash flow* pada tingkat bunga tersebut sama dengan internal investasinya. Metode ini menghitung tingkat bunga yang menyamakan nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih.

Hasil perhitungan IRR adalah 32%. Setelah perhitungan IRR selesai, untuk menilai apakah usulan investasi ini layak dijalankan atau ditolak, maka nilai IRR dibandingkan dengan tingkat keuntungan yang diisyaratkan. Perbandingannya yaitu 32% : 30 %. Jadi usulan investasi ini layak.

e. Profitability Index

Metode profitability index adalah metode yang menghitung perbandingan antara nilai sekarang penerimaan kas bersih di masa yang akan datang (selama umur investasi) dengan nilai sekarang investasi (*initial investment*).

Hasil perhitungan PI adalah 1,16 %, bila profitability index lebih besar dari 1, maka proyek investasi dianggap layak untuk dijalankan. karena PI 1,16 %, maka usulan investasi ini dinyatakan layak.

4.2 Pembahasan Hasil Penelitian

4.2.1 Kelayakan Bisnis Usulan Investasi Perluasan Tempat Usaha pada Industri Sapi Perah CV. Milkindo Berka Abadi

Hasil analisis studi kelayakan bisnis adalah sebagai berikut:

a. Aspek Hukum dan Legalitas Usaha

Hasil analisis dari aspek Hukum dan Legalitas Usaha adalah sebagai berikut, badan hukum peternakan ini adalah Persekutuan Komanditer (CV), yang terdiri dari sekutu aktif dan sekutu pasif. Sekutu aktif di pegang oleh H. M. Taufan Firman Effendi dan sekutu pasifnya adalah H. Abdullah. Pembagian-pembagian wewenang dan tugas masing-masing sekutu sudah jelas. H. Abdullah dan H. M . Taufan Firman Effendi berkewarganegaraan indonesia, dan tinggal di Indonesia.

Bidang usahanya hanya bergerak di bidang peternakan susu sapi segar, peternakan ini belum memproduksi produk susu kemasan, tetapi nanti sekitar 3 tahunan lagi peternakan ini akan memperluas usahanya, dengan menambah variasi produk yang dihasilkan.

Fasilitas penunjang produksi sapi dari mulai awal pengolahan susu sapi hingga sapi dikirim ke Nestle telah tersedia dengan baik dan cukup memadai. Fasilitas tersebut antara lain cooling 2 buah, milkcan 10 buah, mesin vacum, mesin susu listrik 1 buah, mesin perah susu 8 buah, ember besi 12 buah, mesin cooper 3 buah.

Peternakan ini berlokasi jauh dari rumah warga, lokasi peternakan yang strategis sangat mudah di jangkau dari kota. Jalan raya yang sudah beraspal memudahkan kendaraan bermotor dalam berlalu lintas. Selain itu untuk masalah lingkungan, peternakan ini tidak akan menimbulkan polusi karena seluruh kotoran sapi di olah dan dijadikan pupuk kandang dan biogas. Jadi, untuk masalah pencemaran lingkungan tidak akan

membawa dampak yang negatif. Dengan adanya peternakan ini justru akan memberikan keuntungan bagi warga disekitarnya, karena bisa menyerap tenaga kerja. Sebagian besar warga disana bekerja sebagai buruh pabrik rokok, buruh tani, dan juga masih banyak yang menganggur. Dengan adanya peternakan akan mengurangi jumlah pengangguran di desa Tegalsari, apalagi peternakan ini juga berencana memperluas lahan ternaknya.

Sistem pengupahan ada 2, harian dan bulanan. Sistem pengupahan harian berdasarkan absen kerja. Apabila tidak bekerja maka buruh tidak akan mendapatkan upah. Upah harian ini dibayarkan setiap minggu. Berbeda dengan upah bulanan, kalau upah bulanan, karyawan rajin bekerja atau tidak bekerja akan mendapatkan gaji tetap. Karyawan yang mendapatkan gaji per bulan adalah karyawan yang memiliki skill lebih tinggi dari pada buruh di lapangan.

Peternakan ini telah memiliki berbagai macam ijin-ijin usaha anatar lain : Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP), Tanda Daftar Perusahaan, Nomor Pokok Wajib Pajak, Izin Gangguan (Ho), Izin peruntukan Penggunaan Tanah dan Izin Mendirikan Bangunan.

Keputusan Bupati Malang Nomor: 180/ 135/ KEP/421.013/ 2010
Tentang Izin Mendirikan Bangunan.

Bupati Malang, menimbang:

a. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 11 Tahun 2007 Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 11 Tahun 2007 tentang Mendirikan Bangunan, maka Bupati berwenang melakukan pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan bangunan di wilayah Daerah dan memberikan izin kepada setiap orang atau badan yang membangun baru, mengubah, memperluas dan/atau mengurangi bangunan.

b. Bahwa berdasarkan Surat Permohonan Sekretaris Unit Pelayanan Terpadu Perizinan Kabupaten Malang, tanggal 27 Juli 2010 Nomor: 503/490/421.302/2010 perihal Pengajuan Keputusan Bupati tentang Izin Mendirikan Bangunan Fungsi Usaha, maka perlu ditetapkan Izin Mendirikan Bangunan dengan Keputusan Bupati:

Mengingat:

- a. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- b. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun
- c. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman
- d. Undang-undang Nomor 18 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- e. Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah, sebagaimana telah diubah kedua dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 2008
- f. Undang-undang Nomor 26 Tahun 2006 tentang Penataan Ruang

- g. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- h. Undang-undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan Pengelolaan Lingkungan Hidup
- i. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- j. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pemabagian Urusan Pemerintah antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota
- k. Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 10 Tahun 2007 tentang Kewenangan Pemerintah Kabupaten Malang Dalam Urusan Pemerintah Wajib dan Pilihan
- l. Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 11 Tahun 2007 tentang Mendirikan Bangunan
- m. Peraturan Bupati Malang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Kewenangan Pelayanan Administrasi Perizinan pada Unit Pelayanan Terpadu Perizinan.

Memutuskan

Kesatu : Memberikan Izin Mendirikan Bangunan kepada:

Nama : H. Abdullah

Tempat/Tanggal Lahir : Malang, 15 Juni 1943

Agama : Islam

Pekerjaan : Dagang

Alamat : Jl. Ahmad Yani 58 RT. 06 RW. 02

Kelurahan Kepanjen Kabupaten Malang

Jenis Kelamin : Pria/Kawin

Lokasi Bangunan : Jl. Kol Kusno RT. 03 RW. 04 Desa

Tegalsari Kecamatan Kepanjen Kabupaten Malang

Luas Bangunan : 1.149,6 M²

Fungsi Bangunan : Kandang Sapi Perah

Status Tanah : Akta Jual Beli Nomor: 1508/Kpj/1997

Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Bangunan Penggilingan Padi Milik H. Abdullah
- Sebelah Timur : Sungai
- Sebelah Selatan : Sungai
- Sebelah Barat : Tanah Milik Misrun

Kedua : Pemberian Izin sebagaimana dimaksud dalam Diktum KESATU diberikan dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

- a. Gambar rencana bangunan disetujui oleh Dinas Teknis Pemerintah Kabupaten Malang yang berkompeten terhadap pendirian bangunan
- b. Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan yang dilakukan pemegang izin harus sesuai dengan Izin Mendirikan Bangunan yang telah ditetapkan dan diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Malang
- c. Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan yang dilakukan pemegang izin wajib dilaksanakan dalam waktu 6 (enam) bulan sejak

ditetapkannya Izin Mendirikan Bangunan ini, dengan ketentuan letak bangunan harus sesuai dengan garis sempadan yang telah ditetapkan

- d. Pelaksanaan pekerjaan bangunan penunjang berupa bak penampungan air kotor (*septic tank*) harus ditempatkan dengan jarak paling sedikit 10 (sepuluh) meter dari sumur yang ada, maupun yang direncanakan maupun milik tetangga
- e. Izin Mendirikan Bangunan ini dengan gambar harus selalu disediakan di tempat pekerjaan
- f. Izin Mendirikan Bangunan ini bukan merupakan pengakuan atau pemberian hak atas tanah dimana bangunan tersebut didirikan

Ketiga : keputusan ini menjadi batal dan dicabut apabila dalam pengajuan permohonan ini didapatkan unsur penipuan, paksaan ataupun penyesatan.

Keempat : Kepada pemegang izin diberikan kesempatan dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah diterima Keputusan ini, untuk mengajukan keberatan terhadap syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam Diktum KEDUA kepada Bupati.

Kelima : Sekretaris Unit Pelayanan Terpadu Perizinan Kabupaten Malang bertanggung jawab secara administratif maupun teknis atas pemberian Izin Mendirikan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Diktum KESATU.

Keenam : Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan yaitu tanggal 3 September 2010.

Rekomendasi:

Berdasarkan analisis dari aspek hukum dan legalitas yang meninjau dari bentuk perusahaan, identitas pelaksana bisnis, lokasi rencana bisnis, hingga prosedur perijinan, maka dapat disimpulkan bahwa proyek ini layak untuk dilaksanakan.

b. Aspek Pasar dan Pemasaran

Produk yang di jual oleh CV. Milkindo Berka Abadi adalah susu sapi segar. Karena peternakan ini memang hanya memproduksi susu sapi segar. Susu sapi ini yang nantinya di kirimkan ke Nestle yaitu pabrik susu yang berada di Pasuruhan Jawa Timur. Hasil produksi susu sapi segar hanya di jual ke Nestle karena peternakan CV. Milkindo Berka Abadi mendapatkan fasilitas peralatan berupa *cooling* (mesin pendingin susu) dan biaya pengiriman susu ke Nestle juga diganti oleh pihak Nestle. Oleh karena itu peternakan ini memilik bekerja sama dengan Nestle.

Permintaan terhadap susu sapi semakin tinggi, terbukti dari hasil ramalan permintaan yang telah saya gambarkan pada tabel 4.1.2.3. Peluang pasarnya sangat besar karena belum memiliki persaingan, di kota Kepanjen hanya ada satu peternakan susu sapi segar yaitu CV. Milkindo Berka Abadi Kepanjen.

Harga susu sapi segar disesuaikan dengan kualitas susu, susu kualitas no. 1 di patok dengan harga Rp. 3.300/kg, susu kualitas no.2 di patok dengan harga Rp.3.100/kg, susu kualitas no.3 di patok dengan

harga Rp. 3.000/kg dan susu kualitas no.4 di patok dengan harga Rp. 2.800/kg.

Promosi dan strategi pemasaran CV. Milkindo Berka Abadi dengan melakukan kunjungan ke TK – TK dan TPQ di sekitar wilayah desa Tegalsari sendiri dan kota Kepanjen. Selain itu juga peternakan sering dijadikan sebagai tempat wisata bagi anak-anak TK, selain sebagai media rekreasi juga sebagai sarana belajar anak-anak.

Rekomendasi:

Berdasarkan analisis aspek pasar dan pemasaran yang meninjau dari produk, permintaan, promosi dan strategi pemasaran. Maka dapat disimpulkan bahwa proyek ini layak untuk dilaksanakan.

c. Aspek Teknis/Operasional dan Teknologi

Di atas telah dijabarkan desain produk dari peternakan sapi perah, dan ruangan-ruangan yang menunjang segala bentuk aktivitas di CV. Milkindo Berka Abadi Kepanjen. Ruangan-ruangan tersebut meliputi: ruang kantor 1 buah, ruang komposer 1 buah, ruang pantry 1 buah, ruang administrasi 1 buah, ruang trafo 1 buah, ruang genset 1 buah, ruang jaga 1 buah, gudang pakan 2 buah, kandang sapi 2 buah, ruang penyimpanan susu 1 buah.

Peralatan yang digunakan untuk menunjang proses produksi susu juga tersedia dengan lengkap dan memadai, yang meliputi cooling 2 unit, mesin perah susu 8 unit, mesin vacuum yang terdiri dari: Delaval BMS 4 unit, Vacuum Tap 4 unit, Liner Hosio 6 unit, Short Pulse Tuhc 6 unit,

Pulasator Ap.ig 1 unit, milkcan 10 unit, ember besi 12 unit, mesin cooper 3 unit dan mesin susu listrik 1 unit. Apabila peternakan ini telah memperluas lahan ternak, maka pemilik akan menambah jumlah mesin dan peralatan yang mendukung dalam proses produksi susu sapi segar. Agar susu segar yang dihasilkan lebih bagus dan higienis.

Lokasi produk yang strategis dan tidak jauh dari kota, memudahkan peternak untuk mencari bahan-bahan kebutuhan sapi seperti pembelian makanan tambahan dan pengiriman susu segar ke Nestle. Lokasi peternakan ini hanya berjarak 5 km dari kota kepanjen, angkutan umum juga bisa masuk ke desa Tegalsari.

Rekomendasi:

Berdasarkan dari aspek teknis dan teknologi yang telah dipaparkan, pembangunan rencana perluasan peternakan ini layak untuk dilaksanakan.

d. Aspek Keuangan

Dalam penelitian ini metode yang digunakan untuk menganalisis dari aspek keuangan antara lain metode *Average Rate of Return* (ARR), *Payback Period* (PP), *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Profitability Index*. Hasil dari pengolahan lima metode tersebut sebagai berikut: *Average Rate of Return* (ARR) didapatkan hasil 36%, nilai tersebut lebih besar dari return yang diharapkan yaitu 25%, Jadi proyek yang diusulkan layak. *Payback Period* (PP) didapatkan hasil 1,32 semester, sedangkan kembalian investasi yang disyaratkan 2 semester. Jadi proyek ini layak. *Net Present Value*

(NPV) didapatkan hasil positif yaitu Rp. 81227928,43, apabila hasil dari NPV positif maka proyek ini layak. Karena yang dihasilkan positif, jadi proyek ini layak. *Internal Rate of Return* (IRR) didapatkan hasil 32% lebih besar dari return yang diharapkan, jadi proyek ini layak. Pofitability Index dihasilkan hasil 1,16%, jadi proyek ini layak. Karena PI nya lebih besar dari 1%. Dari analisa di atas, dapat disimpulkan bahwa proyek investasi yang di usulkan layak.

4.3 Kajian KeIslaman

Alquran selain membahas tentang ibadah dan kajian-kajian keislaman, juga membahas tentang petunjuk-petunjuk dan prinsip-prinsip permasalahan manusia yang berhubungan dengan kegiatan bisnis. Di samping penghormatannya terhadap bisnis, Al Quran juga seringkali membicarakan makna kejujuran dan keadilan dalam perdagangan. Al Quran sangat menghargai aktivitas bisnis yang selalu menekankan kejujuran dalam hal bargaining sebagaimana yang diatur dalam Surah Al An'aam ayat 152, Surah Al Israa' ayat 35, dan Surah Ar Rahmaan ayat 9

Surah Al An'aam: 152

وَلَا تَقْرَبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ ۖ وَأَوْفُوا
الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ بِالْقِسْطِ ۚ لَا تَكْلَفُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا ۚ وَإِذَا قُلْتُمْ فَاعْدُوا
وَلَوْ كَانَ ذَا قُرْبَىٰ ۚ وَبِعَهْدِ اللَّهِ أَوْفُوا ۚ ذَٰلِكُمْ وَصَّيْكُم بِهِ ۚ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ



Artinya: “dan janganlah kamu dekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih bermanfaat, hingga sampai ia dewasa. dan sempurnakanlah

takaran dan timbangan dengan adil. Kami tidak memikulkan beban kepada seseorang melainkan sekedar kesanggupannya. dan apabila kamu berkata, Maka hendaklah kamu Berlaku adil, Kendatipun ia adalah kerabat(mu), dan penuhilah janji Allah. yang demikian itu diperintahkan Allah kepadamu agar kamu ingat. Maksudnya mengatakan yang sebenarnya meskipun merugikan Kerabat sendiri. Maksudnya penuhilah segala perintah-perintah-Nya.”

Surah Al-Israa: 35

وَأَوْفُوا الْكَيْلَ إِذَا كَلَّمْتُمْ وَزِنُوا بِالْقِسْطَاسِ الْمُسْتَقِيمِ ۚ ذَٰلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا



Artinya : “*dan sempurnakanlah takaran apabila kamu menakar, dan timbanglah dengan neraca yang benar. Itulah yang lebih utama (bagimu) dan lebih baik akibatnya.*”

Surah Ar-Rahmaan: 9

وَأَقِيمُوا الْوَزْنَ بِالْقِسْطِ وَلَا تُخْسِرُوا الْمِيزَانَ

Artinya : “*dan Tegakkanlah timbangan itu dengan adil dan janganlah kamu mengurangi neraca itu.*”

Setiap pelaku bisnis harus melaksanakan kegiatan bisnis dengan jujur, adil dan benar tanpa melakukan kecurangan. Islam mengajarkan kepada umatnya untuk jujur dalam segala macam tindakan maupun ucapan, jujur adalah kunci kesuksesan. Dengan jujur berarti kita telah mengamalkan ajaran al-quran. Semua akan menjadi lancar apabila kita terbiasa jujur dalam

segala hal, terbuka dan saling komunikasi. Tidak ada hal yang disembunyikan yang dapat merugikan orang lain maupun diri sendiri.

Al-Qur'an memerintahkan bisnis dalam terma yang sangat eks-plisit adalah sebuah fakta yang tidak terbantahkan. Lebih jauh kita mendapatkan banyak instruksi di dalam Al-Qur'an, dalam bentuknya yang sangat detail, tentang praktek bisnis yang dibolehkan dan yang tidak diperbolehkan. Para pakar yang meneliti tentang hal-hal yang ada dalam Al-Qur'an sama-sama mengakui bahwa praktek perundang-undangan Al-Qur'an selalu berhubungan dengan transaksi. Dengan ungkapan lain, ijin yang diberikan dengan berdasarkan pada perundang-undangan, merupakan salah satu bukti dan pertanda betapa aktivitas bisnis itu sangat penting menurut Al-Qur'an.

Haji ke tanah suci adalah satu pilar dan rukun Islam. Ia merupakan lambang sebuah pengalaman religius dalam kehidupan seorang Muslim, karena ia menggabungkan dimensi ibadah manusia pada Allah secara fisik, spiritual dan materi. Namun demikian Al-Qur'an masih memberikan ijin berbisnis pada saat Haji itu di sela-sela padatnya ritual ibadah tersebut. Artinya, sekali lagi, Al-Qur'an memandang bahwa aktivitas bisnis adalah sebuah aktivitas yang demikian penting.